

**REGULAMIN DOBORU NAJEMCÓW
LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH, GARAŻY
STANOWIĄCYCH MIENIE KUJAWSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
INOWROCŁAWIU**

1. Podstawy prawne

1. USTAWA z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733)
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93)
5. Statut Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

2. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa sposób i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących mienie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, przeprowadzania negocjacji stawki miesięcznej oraz przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych.

§ 2

3. Definicje

Czynsz - Iloczyn stawki eksploatacyjnej i powierzchni użytkowej lokalu /garażu plus opłata z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłata z tytułu wieczystego użytkowania. Czynsz nie obejmuje opłaty za odpady komunalne oraz dostarczanych mediów do lokali.

Garaż – pomieszczenie służące do przechowywania i parkowania pojazdów.

KSM – Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu.

Kaucja – określona suma pieniędzy, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń KSM w przypadku niewywiązania się z umowy lub niewłaściwego wykonania umowy przez najemcę

Komisja przetargowa – komisja powołana uchwałą Zarządu KSM w celu przeprowadzenia przetargu.

Licytacja - rodzaj sprzedaży, w której nabywcą zostaje osoba lub podmiot prawny, która zadeklaruje najwyższą kwotę. Licytacja zawsze odbywa się „w górę” poprzez postąpienie.

Lokal – w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to lokal mieszkalny lub użytkowy, stanowiący mienie Spółdzielni przeznaczony do wynajmu.

Oferent – osoba składająca ofertę na wynajem lokalu/garażu.

Stawka wywoławcza:

1. lokale użytkowe – miesięczna stawka zapewniająca pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu oraz zysk KSM, ustalana przez Zarząd KSM z uwzględnieniem sytuacji rynkowej na rynku najmu oraz Uchwał Rady Nadzorczej KSM w zakresie rocznych planów finansowo – gospodarczych.
2. lokale mieszkalne – miesięczna stawka czynszu wynikająca z sumowania kosztów utrzymania lokalu w danej nieruchomości budynkowej. W skład stawki czynszu wchodzi koszty eksploatacji, remontów, konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, wind, domofonu, zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, podatków od nieruchomości, utrzymania stacji uzdatniania wody, utrzymania osłon śmietnikowych i inne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Przekształcenie podmiotowe - zmiana podmiotów występujących w roli stron umowy, powstała w związku ze zmianą formy prawnej, przeniesieniem majątku najemcy na inny podmiot.

Przetarg ustny nieograniczony – sposób wyboru najkorzystniejszej oferty, w którym udział wziąć mogą wszyscy oferenci, którzy wpłacili wadium.

Stawka eksploatacji podstawowej – stawka zapewniająca pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu (w tym: koszty zarządu i administracji, remontów, konserwacji, utrzymania porządku i czystości, zieleni, należytego stanu technicznego budynku, kosztów ubezpieczeń, itp.) oraz zysk KSM, uzyskana w drodze przetargu lub negocjacji.

Bud Ma

Wadium – określona suma pieniędzy wpłacana na poczet zabezpieczenia dotrzymania warunków postępowania przetargowego.

4. Negocjacja stawki/Tryb przetargowy/Najem za porozumieniem stron

§ 3

1. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży odbywa się na zasadach **wynegocjowania z potencjalnym Najemcą najkorzystniejszej stawki** dla Spółdzielni. Potencjalny Najemca podaje pisemnie proponowaną stawkę. Wynegocjowana stawka nie może być niższa niż stawka kosztów utrzymania poszczególnych lokali w danym pawilonie/budynku.
2. **Negocjacje** prowadzić będzie specjalna komisja powołana przez Zarząd, składająca się z Kierownika działu, pracownika danego działu, Kierownika Administracji, na terenie której znajduje się lokal oraz w charakterze obserwatora mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej wskazani przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 4

W trybie **przetargowym** wynajmowane są lokale użytkowe, lokale mieszkalne, garaże, w przypadku wpłynięcia, w przeciągu jednego tygodnia od złożenia wniosku, drugiego wniosku na ten sam lokal. Każda osoba przystępująca do przetargu ma obowiązek złożyć ofertę na piśmie.

§ 5

1. Lokale użytkowe i garaże mogą zostać wynajęte **na zasadzie porozumienia stron**, tzn. rozwiązać należy umowę z dotychczasowym Najemcą i zawsze umowę z nowym Najemcą, z zastrzeżeniem, że umowy najmu muszą być rozwiązane i zawarte w sposób ciągły (nowy Najemca zawrze umowę od dnia następnego po rozwiązaniu umowy z dotychczasowym Najemcą).
2. Najem za porozumieniem stron możliwy jest gdy:
 - 1) na dany lokal w okresie wypowiedzenia umowy najmu została złożona oferta na kontynuację wynajmu lokalu, proponująca kontynuację działalności w lokalu na, co najmniej, dotychczasowych warunkach,
 - 2) w danym lokalu lub garażu, w których dotychczasowi najemcy dokonują przekształcenia w inny podmiot, są kontynuatorami praw i obowiązków wynikających z umowy,
 - 3) w danym lokalu zachowana jest ciągłość najmu, gdy następca zobowiązuje się spłacić zadłużenie najemcy dotychczasowego, a zaproponowane przez niego warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą.

§ 6

1. Decyzje o zawarciu umów najmu podejmuje Zarząd KSM.
2. O zawarciu umów najmu Zarząd KSM zawiadamia Radę Nadzorczą.

§ 7

Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki eksploatacji podstawowej.

Mak

§ 8

Warunki **przetargu** ustala Zarząd KSM, z zastrzeżeniem, że stawka wywoławcza na dany lokal jest wyższą ze stawek zaproponowanych przez Najemców i nie może być niższa niż stawka kosztów danego lokalu. Obowiązkiem Zarządu Spółdzielni jest ogłosić, zorganizować i przeprowadzić przetarg.

§ 9

Ogłoszenie o wolnych lokalach do wynajęcia w trybie **negocjacji stawki**, wywiesza się na stronie internetowej KSM www.ksmino.pl w zakładce „Przetargi”, na Oficjalnym profilu KSM na portalu społecznościowym Facebook oraz w lokalu do wynajęcia.

§ 10

Ogłoszenie o **przetargu** wywiesza się w siedzibie Zarządu KSM, w siedzibie Administracji osiedla, na terenie którego znajduje się lokal, na stronie internetowej KSM www.ksmino.pl w zakładce „Przetargi”, na Oficjalnym profilu KSM na portalu społecznościowym Facebook oraz w lokalu do wynajęcia, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 11

Podczas jednego spotkania dotyczącego **negocjacji stawki** mogą odbyć się negocjacje stawki na kilka lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży.

§ 12

Podczas jednego **przetargu** odbywa się licytacja na najem jednego lokalu.

§ 13

Lokale, garaże oferowane do najmu mogą być udostępnione zainteresowanym do zapoznania się z ich stanem faktycznym nie później niż w dniu roboczym poprzedzającym **przetarg**. W momencie przystąpienia do przetargu każdy oferent podpisuje oświadczenie informujące, że:

- 1) zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu/garażu, lub
- 2) zrezygnował z możliwości zapoznania się ze stanem faktycznym lokalu/garażu.

§ 14

Zarząd KSM może odwołać **przetarg** bez podania przyczyny.

§ 15

Ogłoszenie o wolnych lokalach do wynajęcia w trybie **negocjacji stawki** powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres KSM,
- 2) oznaczenie przedmiotu najmu wraz z powierzchnią użytkową,
- 3) telefon do kontaktu w celu skontaktowania się potencjalnego Najemcy z KSM.

Mał

§ 16

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres KSM,
- 2) oznaczenie przedmiotu najmu wraz z powierzchnią użytkową,
- 3) termin i miejsce przetargu,
- 4) informację o wysokości wadium, formie i terminie jego wpłaty oraz informację o numerze konta do wpłaty (wadium będzie przyjmowane wyłącznie z konta bankowego i w przypadku nie wygrania przetargu wadium będzie zwracane na to samo konto, z którego przelew został przelany do KSM),
- 5) informację o wysokości stawki wywoławczej najmu,
- 6) informację o aktualnej wysokości pozostałych opłat miesięcznych,
- 7) informację o konieczności wpłacenia kaucji za lokal przed podpisaniem umowy, przez osobę wygrywającą przetarg,
- 8) informację o wysokości postąpienia stawki w przedmiotowym przetargu,
- 9) informację o możliwości zapoznania się z projektem umowy,
- 10) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg,
- 11) zastrzeżenie o prawie odwołania przetargu przez KSM bez podania przyczyny,
- 12) oświadczenie, iż lokal należy wykorzystywać:
 - a) lokal użytkowy - na działalność gospodarczą określoną w umowie najmu,
 - b) lokal mieszkalny – wyłącznie na cele mieszkaniowe.
- 13) oświadczenie, iż garaż, będący przedmiotem przetargu może być wykorzystywany tylko na przechowywanie/parkowanie pojazdów (głównie samochodu osobowego i motocykla) wyłącznie w celach prywatnych,
- 14) informację o konieczności poinformowania KSM o celu najmu lokalu, garażu,
- 15) inne dodatkowe pomieszczenia (np. piwnice) lub tarasy przynależne do lokali użytkowych.

§ 17

W negocjacjach stawki mogą brać udział potencjalni najemcy, którzy wraz z powołaną komisją, będą negocjować stawkę, nie mniejszą niż stawka kosztów danego lokalu.

§ 18

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Zarząd ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż:
 - a) 1-krotność stawki wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię użytkową lokalu - w przypadku lokalu użytkowego,
 - b) 10-krotność stawki wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię użytkową - w przypadku lokalu mieszkalnego/garażu.
3. Wadium należy wpłacić przelewem na konto Spółdzielni najpóźniej jeden dzień przed otwarciem przetargu.
4. Dowód wniesienia wadium należy przedłożyć komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
5. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu przysługuje zwrot kwoty wadium w terminie do 7 dni roboczych.
6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji, której wysokość określona jest w umowie najmu.

Mał Dług

§ 19

1. Czynności związane z przeprowadzaniem **przetargu** Zarząd powierza komisji przetargowej.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie co najmniej 3 osób powołuje Zarząd KSM spośród pracowników KSM.
3. Poza członkami Komisji przetargowej w przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatora, członkowie Rady Nadzorczej wskazani przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 20

KSM nie zawrze umowy najmu z:

- 1) osobami wchodzącymi w skład komisji przetargowej oraz osobami spokrewnionymi i powinowatymi z tymi osobami,
- 2) osobami, co do których zachodzą uzasadnione wątpliwości dotyczące neutralności komisji przetargowej,
- 3) osobami, które w ciągu ostatnich 10 lat wyrządziły szkodę KSM i są w sporze sądowym z KSM,
- 4) osobami, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- 5) osobami, z którymi KSM rozwiązała umowy, w przeciągu ostatnich 10 lat z winy tych osób,
- 6) osobami, wpisanymi do Krajowego Rejestru Długów,
- 7) osobami, które są dłużnikami KSM,
- 8) osobami, które w momencie zawierania umowy nie przestrzegają regulaminów obowiązujących w KSM,
- 9) osobami, które przystąpiły do przetargu i nie złożyły oświadczenia co do rodzaju prowadzenia działalności w lokalu.

§ 21

1. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
2. O wysokości postąpienia decydują oferenci przetargu, z tym że postąpienie nie może być mniejsze niż 1,00 zł/m².
3. Oferenci przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki przewodniczący komisji przetargowej nie zakończy go trzykrotnym wywołaniem stawki.
4. Przetarg jest ważny jeżeli przynajmniej jeden uczestnik przetargu zaoferował jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
5. Po zamknięciu przetargu, przewodniczący komisji przetargowej ogłasza najwyższą zaoferowaną stawkę i osobę, która wygrała przetarg.

§ 22

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół zawiera:
 - 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - 2) oznaczenie przedmiotu przetargu,
 - 3) listę osób uczestniczących w przetargu,
 - 4) listę osób niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) stawkę wywoławczą oraz najwyższą osiągniętą stawkę,
 - 6) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako najemca,
 - 7) rodzaj prowadzonej działalności w lokalu,
 - 8) imiona i nazwiska przewodniczącego, członków komisji przetargowej oraz obserwatora z ramienia Rady Nadzorczej,

Bart Mał

- 9) datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje komisja przetargowa, wszyscy uczestnicy przetargu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.

§ 23

1. Zarząd zawiadamia wygrywającego przetarg o wygranym przetargu na piśmie oraz o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli wygrywający przetarg nie stawia się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub nie wniesie wymaganej kaucji, Zarząd może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Jeżeli osoba, która zaproponowała najwyższą stawkę w przetargu odmówi podpisania umowy, Zarząd ma prawo przeprowadzić negocjację stawki z osobą, która zaproponowała drugą najwyższą stawkę eksploatacyjną.

§ 24

Przetarg zakończony jest wynikiem negatywnym jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub osoby przystępujące do przetargu nie zaoferowały postąpienia powyżej stawki wywoławczej. W przypadku przystąpienia do przetargu przez osoby, z których żadna nie zaoferowała postąpienia stawki wywoławczej najmu, wpłacone przez te osoby wadium nie podlega zwrotowi.

§ 25

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio przy doborze dzierżawców mienia KSM.

§ 26

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy wskazane jako podstawy prawne niniejszego regulaminu.

§ 27

Niniejszy regulamin został Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.03.2025 r. Uchwałą nr 42/2025.

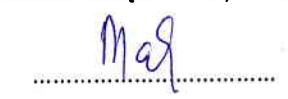
§ 28

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały. W tym dniu traci moc *Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży z 21 lutego 2023 r. z późniejszymi zmianami.*

Sekretarz Rady Nadzorczej:


/Ryszard Bykowski/

Przewodnicząca Rady Nadzorczej:


/Eugenia Malinowska /

